# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**I. Smluvní strany**

**Univerzita Karlova**

**Ústav jazykové a odborné přípravy**

sídlem: Vratislavova 10, 128 00 Praha 2

IČO: 00216208, DIČ CZ00216208

zastoupená PhDr. Danou Hůlkovou Nývltovou, Ph.D., ředitelkou ÚJOP UK

bankovní spojení: 6633191/0100, Komerční banka, a.s., Poděbrady

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

**Městské kulturní centrum Poděbrady**

sídlem Nám. Jiřího 1/8, 290 01 Poděbrady

IČO: 19509928

zastoupené ing. Lucií Kurkovou - ředitelkou

(dále jen „*nájemce*“)

společně též jako „*smluvní strany*“

**II. Předmět a účel smlouvy**

* 1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele poskytnout nájemci předmět nájmu k užívání a závazek nájemce poskytnout pronajímateli odpovídající úplatu (nájemné).
  2. Pronajímatel, jenž je na základě rozhodnutí MŠMT ČR č. j. 34935/98-14 ze dne 29. 1. 1999 vlastníkem objektu Zámku Poděbrady, nám. Jiřího 1/I (dále jen „objekt“), přenechává touto smlouvou za úplatu a dále sjednaných podmínek do užívání nájemci prostor v objektu zámku o celkové výměře **33 m2 podlahové plochy** (dále jen „**předmět nájmu**“) za účelem uskladnění divadelních kulis.

**III. Předmět nájmu**

3.1. Předmětem nájmu jsou prostory o celkové výměře **33 m2 podlahové plochy** nacházející se v přízemí severní části objektu zámku.

3.2. Pronajaté prostory jsou způsobilé ke sjednanému účelu užívání, což nájemce stvrzuje svým podpisem na této smlouvě, a nájemce je převzal bez výhrad do svého užívání.

**IV. Výše nájmu a splatnost**

* 1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí měsíčně **1.656,- Kč bez DPH** (*slovy: jedentisicšestsetpadesátšest-korun českých).* Nájemné za pronájem je splatné vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí, a to na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem. Nájemné se hradí bankovním převodem v české měně na účet pronajímatele uvedený v příslušném daňovém dokladu.
  2. Byla dohodnuta paušální úhrada za služby poskytované s nájmem (plyn, topení, elektřina), která činí: **541,- Kč** + **platné DPH** měsíčně. Dohodnutá částka bude fakturována pronajímatelem vždy v rámci faktury za nájemné dle podmínek výše v odst. 4.1.
  3. Nájemce souhlasí s tím, že nájemné bude každoročně upravováno podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. V první splátce takto upraveného nájemného po zveřejnění míry inflace bude zahrnuto i zvýšení nájemného za období od počátku roku. Pronajímatel oznámí změnu výše nájemného, upravenou o míru inflace nájemci, dopisem, který bude zaslán nájemci na adresu sídla nájemce.
  4. Pokud nájemné nebo služby nebudou placeny včas a řádně, je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.

V případě prodlení nájemce s platbou nájemného, které je nájemce povinen platit v termínu dle odst. 4.1. nebo úhrady za spotřebu energií dle odst. 4.2., a to o více než jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět se čtrnáctidenní výpovědní lhůtou, která začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou i tehdy, byla-li poštou vrácena pronajímateli jako nedoručitelná nebo nájemce svým jednáním nebo opomenutím její doručení zmařil nebo písemnost odmítl převzít.

**V. Doba trvání nájmu**

5.1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od **1.10.2023** do **30.9.2028** s možností prodloužení smlouvy o další rok formou písemného dodatku v případě předchozí dohody smluvních stran.

5.2. Smluvní strany mají právo smlouvu vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou 30 dnů, která začíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce pro doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5.3. Výpověď se vždy považuje za doručenou i tehdy, byla-li poštou vrácena pronajímateli jako nedoručitelná nebo nájemce svým jednáním nebo opomenutím její doručení zmařil nebo písemnost odmítl převzít.

**VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

* 1. **Práva a povinnosti pronajímatele:**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a osobně se jich zúčastnit.
3. Pronajímatel v žádném případě hmotně neodpovídá za případnou újmu na zdraví, poškození, odcizení, jakož i jiné škody na vnesených věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
4. V případě závažných důvodů bránících bezpečnému provozu pronajatých prostor (havárie apod.) je pronajímatel oprávněn tyto dočasně uzavřít.
   1. **Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce se zavazuje:

1. uhradit pronajímateli nájemné a služby ve stanovené výši a splatnosti;
2. převzít od pronajímatele pronajaté prostory, řádně o ně pečovat a užívat je pouze k účelu uvedenému v této smlouvě;
3. udržovat prostory vně i uvnitř v čistotě a po každém ukončení své činnosti uvést prostory do původního stavu, tj. zejména zajistit úklid a odvoz odpadků, uklidit nářadí na původní místo, zavřít všechna okna apod.;
4. dbát, aby do pronajímaných prostor a celého objektu nevnikly nepovolané osoby; pokud se tak stane, nájemce hmotně plně odpovídá za veškeré škody, které tyto osoby v předmětných prostorách způsobí jak na majetku nájemce, tak na majetku pronajímatele. Při každém odchodu z pronajatých prostor a objektu musí být tyto prostory opět řádně uzamknuty.
5. užívat předmět nájmu podle výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě, v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrých mravů; nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by způsobovala hluk nad stanovené hygienické limity, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí;
6. nájemce nesmí svojí činností poškozovat dobré jméno pronajímatele;
7. umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě na požádání přístup do pronajatých prostor k provedení kontroly;
8. nájemce bere na vědomí, že v případě nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody může pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupit do pronajatých prostor i bez požádání nájemce; náhradní klíč od pronajatých prostor je uložen v zapečetěné obálce ve vrátnici objektu.
9. zajistit vše potřebné k odvrácení škod na předmětu nájmu, jakož i chránit zdraví a bezpečnost osob v prostorách se nacházejících. Nájemce zejména bere na vědomí, že v pronajatých prostorách je zákaz používání otevřeného ohně a kouření. Nájemce je za tímto účelem seznámen s požárními poplachovými směrnicemi, fungováním ohlašovny požáru a požárními únikovými cestami, což stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.
10. nájemce bere na vědomí, že je do prostor zakázáno vnášet a skladovat hořlaviny (PHM, barvy, plyny apod.);
11. zajistit v pronajatých prostorách při provozování své činnosti dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisů o bezpečnosti technických zařízení, hygienických a požárních předpisů;
12. Nájemce odpovídá při provozu své činnosti za revize všech elektrických a plynových spotřebičů používaných v pronajatých prostorách. Revize si zajišťuje a hradí sám podle platných termínů ČSN a návodů výrobců a na požádání předloží pronajímateli zápis o platné revizi.
13. že vzhledem k historickému charakteru prostor v nich nebude provádět žádné zásahy do stavebních konstrukcí a že veškeré případné úpravy v pronajatých prostorách je oprávněn provádět pouze po předchozím jednání s pronajímatelem a s jeho výslovným písemným souhlasem; tyto případné schválené úpravy včetně běžné údržby bude nájemce provádět na své náklady.
14. nájemce bere na vědomí, že po dobu využívání předaného předmětu nájmu plně odpovídá za jeho stav, za veškeré škody způsobené ve využívaných prostorách nebo na jejich vybavení a zařízení včetně škod způsobených na majetku či zdraví všech dalších osob, které se v pronajatých prostorách vyskytnou v době trvání nájmu. Případné způsobené škody na majetku pronajímatele hradí nájemce v plné výši;
15. Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za veškeré škody způsobené provozem jeho činnosti v pronajatých prostorách i na zařízení objektu mimo tyto prostory. Vznik těchto škod je povinen neprodleně hlásit pronajímateli a bez prodlení je odstranit na své náklady.
16. že po celou dobu pronájmu mít uzavřené pojištění odpovědnosti z výkonu své činnosti;
17. nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za majetek vnesený nájemcem do pronajatých prostor, a proto případné pojištění tohoto majetku je věcí nájemce;
18. nepřenechat pronajímané prostory nebo jejich část do podnájmu ani do bezplatného užívání jiné právnické či fyzické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
19. po ukončení nájmu vrátit pronajaté prostory do stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu.

Popis stavu pronajímaných prostor a jejich vybavení poskytnutého pronajímatelem bude obsažen v předávacím protokolu, který podepíší při převzetí těchto prostor nájemce a zástupce pronajímatele.

* 1. Při porušení jakékoliv povinnosti ze strany nájemce má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit. Toto odstoupení je účinné okamžikem doručení nájemci.

**VII. Kontaktní osoby**

7.1. Pronajímatel určil, že osobou oprávněnou k jednání, která se týkají faktického plnění této smlouvy, je xxx, e-mail: xxx.

7.2. Nájemce určil, že osobou oprávněnou k jednání, která se týkají změn nebo ukončení této smlouvy, je xxx, e-mail: xxx

**VIII. Závěrečná ustanovení**

8.1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

8.2. Veškeré změny a doplnění této smlouvy lze činit pouze formou popořadě a vzestupně očíslovaných písemných dodatků.

8.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

8.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně a jednostranně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svým podpisem.

8.5. Každá ze smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé smluvní straně jakoukoliv, třeba jen dočasnou, změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v čl. I. smlouvy. Při nesplnění této povinnosti druhá smluvní strana neručí za následky tímto vzniklé.

8.6. Nájemce souhlasí se zpracováváním a uchováváním osobních údajů, které v souvislosti s nájmem pronajímateli sdělí, pronajímatelem nebo osobou jí pověřenou. Souhlas uděluje za účelem archivace uvedených osobních údajů, jakož i případného vypořádání závazků, vztahujících se k této smlouvě.

8.7. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

8.8. Všechny spory, vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, se zavazují smluvní strany přednostně řešit jednáním s cílem dosáhnout vyřešení sporu dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory předány k rozhodnutí místně a věcně příslušnému soudu. Rozhodčí řízení se vylučuje.

8.9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí ÚJOP UK neprodleně po podpisu smlouvy.

8.10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.

V Praze, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ za pronajímatele za nájemce

PhDr. Dana Hůlková Nývltová, Ph.D. Ing. Lucie Kurková

ředitelka ÚJPOP UK ředitelka MKC